

## **Бюллетень для владельцев недвижимости — апрель 2022 г.**

Уважаемые владельцы недвижимости!

Чтобы обеспечить соблюдение свода жилищно-эксплуатационных норм г. Нью-Йорка (New York City Housing Maintenance Code), Закона штата Нью-Йорк о многоквартирных домах (New York State Multiple Dwelling Law) и других соответствующих правил города, Департамент по сохранению и развитию жилищного фонда (Department of Housing Preservation and Development, HPD) периодически направляет владельцам жилых домов информацию о новых законодательных актах, а также сведения о доступных материалах и ресурсах. Посетите [веб-страницу HPD](#), чтобы ознакомиться с этим и предыдущими бюллетенями на других языках.

*Данная публикация подготовлена исключительно в информационных целях и не заменяет юридическую консультацию. Эта информация не является полным или окончательным изложением всех обязанностей владельцев и арендаторов жилья, предусмотренных законами и правилами в сфере жилищной политики г. Нью-Йорка.*

---

### **Предстоящий вебинар:**

***Краска на основе свинца: обязанности владельца недвижимости при повторной сдаче жилья***

Четверг, 28 апреля 2022 г., 11:00–12:30

Присоединитесь к вебинару, чтобы узнать подробнее о требованиях к повторной сдаче недвижимости в аренду, предусмотренных законами и нормативными актами г. Нью-Йорка касательно краски на основе свинца. Также вы узнаете о действиях, которые должны предпринять домовладельцы, когда арендатор выезжает из квартиры и заезжает новый жилец. Мы рассмотрим две категории работ, необходимых при повторной сдаче жилья, и время их выполнения: одноразовые и повторные. Кроме того, в вебинар будут включены такие темы, как недавние изменения в правилах г. Нью-Йорка касательно краски на основе свинца, которые влияют на требования к повторной сдаче жилья, и документирование выполнения работ при повторной сдаче жилья в соответствии с правилами.

#### **Ссылка на регистрацию:**

<https://attendee.gotowebinar.com/register/8129893851326082831>

---

### **Онлайн-лекции по управлению объектами недвижимости:**

***Комплексная борьба с вредителями***

Вторник, 3 мая 2022 г., 18:00–20:00

На лекции вы узнаете, как безопасно выявлять, устранять и предотвращать появление мышей, крыс, тараканов и клопов в жилых помещениях. Владельцы жилых домов в г. Нью-Йорке обязаны принимать меры для защиты своих зданий от мышей, крыс,

тараканов и клопов. Кроме того, мы обсудим обязанности владельца по выявлению и устранению вредителей, рассмотрим требования к ежегодным проверкам, а также случаи, когда следует пользоваться услугами лицензированного подрядчика.

**Требуется предварительная регистрация:**

<https://us06web.zoom.us/meeting/register/tZAldO-qrzqvGtWldutEQq7dJ9dVfjrlahSA>

***Информация о законах касательно регулирования арендной платы и Жилищном суде***

Вторник, 10 мая 2022 г., 18:00–20:00

Законы г. Нью-Йорка о регулировании арендной платы предусматривают многочисленные меры защиты арендаторов квартир со стабилизированной и контролируемой арендной платой, в том числе право продления договора аренды и ограничения на повышение арендной платы. На этой лекции будет представлен обзор ваших прав и обязанностей как владельца недвижимости, советы по посредничеству в урегулировании споров между арендаторами, а также информация о Жилищном суде.

**Будут рассмотрены следующие темы:**

- Соблюдение законов г. Нью-Йорка о регулировании арендной платы
- Посредничество между арендодателем и квартиросъемщиком
- Продление договора аренды, выселение за неуплату и в связи с расторжением договора аренды
- Разъяснение нюансов, связанных с Жилищным судом

**Требуется предварительная регистрация:**

<https://us06web.zoom.us/meeting/register/tZEud-2grT8qEtfMg7cyQtFVRdlF8nOap3LA>

***Справочные материалы о зданиях: руководство по требованиям проекта и информация о повестках на слушания OATH***

Вторник, 17 мая 2022 г., 18:00–20:00

Узнайте о том, как пользоваться онлайн-ресурсами Департамента градостроительства (Department of Buildings, DOB), в том числе общественным порталом DOB NOW, платформой для выдачи разрешений на строительство и актов ввода в эксплуатацию (Certificate of Occupancy, COB), а также Системой информации о зданиях (Building Information System, BIS). Кроме того, этот курс ориентирован на владельцев недвижимости, имеющих действующую «открытую» повестку на слушание в Управлении административного производства и слушаний (Office of Administrative Trials and Hearings, OATH), выданную инспектором DOB. В рамках курса будут предоставлены рекомендации по их разрешению и подаче приемлемого свидетельства об исправлениях жилищных условий в Отдел административного исполнения DOB.

**Требуется предварительная регистрация:**

<https://us06web.zoom.us/meeting/register/tZcuf-mpqjwGdHk2IUChQEucQ-D3xYcPI7>

---

**Защитные оконные решетки спасают жизни**

Каждый год маленькие дети получают травмы или погибают при падении из незащищенных окон. **Эти смерти и травмы можно предотвратить.** Погода становится

Апрель 2022 г.

теплее и люди начинают открывать окна, поэтому Департамент здравоохранения и психической гигиены (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH), Управление по делам детей г. Нью-Йорка (NYC Administration for Children's Services, ACS) и HPD призывают арендодателей, домовладельцев и арендаторов принять меры, чтобы предотвратить случаи падений из окон. Правильно установленные защитные оконные решетки могут предотвратить выпадение детей из открытых окон. В 2021 г. было зафиксировано всего девять случаев падения из окон, семь из которых произошли из-за неправильно установленных защитных оконных решеток, два — из-за неправильно установленной вентиляционной сетки. Одно из падений, случившихся в результате ненадлежащей установки временной вентиляционной сетки, закончилось смертельным исходом. Падения из окон можно предотвратить. [Владельцы](#) обязаны соблюдать требования к защитным оконным решеткам, а арендаторы — сообщать владельцу здания о том, что в квартире проживают дети в возрасте 10 лет и младше.

[Местный закон № 57 от 2011 г.](#) обязывает владельцев недвижимости предоставлять и должным образом устанавливать одобренные оконные решетки на всех окнах, в том числе в ваннных комнатах на первом этаже и окнах, выходящих на балкон или террасу, в квартирах, где живут дети в возрасте 10 лет и младше, а также на окнах во всех общих зонах в таких зданиях. Исключением являются окна, которые открываются на пожарную лестницу, и окна на первом этаже, которые являются предусмотренными запасными выходами в здании, где есть пожарные лестницы на втором этаже и выше. Перейдите на страницу с [информацией для арендодателей о защитных оконных решетках от DOHMH](#), чтобы узнать больше об установке разных типов защитных оконных решеток.

Согласно положениям законодательства владельцы зданий должны направлять [ежегодное уведомление](#) арендаторам многоквартирных домов (зданий с тремя и более квартирами), чтобы определить необходимость наличия защитных оконных решеток. Форма ежегодного уведомления о защитных оконных решетках в многоквартирных домах объединена с ежегодной формой уведомления о краске на основе свинца, требуемой в соответствии с положениями Местного закона № 1 от 2004 г. Ознакомьтесь с [бюллетенем](#) за февраль 2022 г., чтобы получить дополнительную информацию о ежегодном уведомлении, если вы еще не сделали это.

---

## **Сертификация нарушения требований HPD с помощью системы eCertification**

**Система [eCertification](#) от HPD является бесплатной для регистрации и пользования!**

**Благодаря ей вы можете сэкономить время и деньги!**

**Немедленно сообщайте об исправлении нарушения или отказа HPD!**

[eCertification](#) — это онлайн-система, с помощью которой зарегистрированные владельцы недвижимости и управляющие агенты могут подтверждать нарушения от HPD и уведомления о несоблюдении стандартов качества жилья (Housing Quality Standards, HQS) через Интернет.

Регистрация недвижимости должна быть действительной. Только названные владельцы, должностные лица и агенты могут использовать систему eCertification. Регистрация будет действительна до тех пор, пока здание будет законно зарегистрированной недвижимостью. Обратите внимание, что нарушения, связанные с краской на основе свинца, не рассматриваются в системе eCertification.

За исключением формы регистрации, система eCertification обеспечивает абсолютно электронный процесс. Как только HPD получит действующую регистрацию, владелец или агент сможет немедленно оформить подтверждение нарушений с помощью системы eCertification, просто войдя в систему и выбрав нарушения, которое нужно подтвердить (параллельно заполнив ту же информацию на бумажной форме засвидетельствования).

Хотя HPD продолжит отправлять по почте уведомления о нарушениях и принимать бумажные формы подтверждения исправления нарушений, система eCertification позволит сократить использование бумаги и сэкономить на пересылке, печати, нотариальных и других административных сборах.

Сначала необходимо создать учетную запись пользователя HPD. Благодаря ей вы также сможете получить доступ к другим сервисам HPD.

### **Информационные ресурсы**

- [Подробнее о том, как зарегистрироваться](#)
- [Подробнее о том, как пользоваться системой eCertification](#)

### **Контактная информация**

Если у вас возникли технические сложности, связанные с системой eCertification, или у вас есть вопросы об ее использовании, вы можете обратиться в HPD, отправив электронное письмо на адрес [ecertadmin@hpd.nyc.gov](mailto:ecertadmin@hpd.nyc.gov) или позвонив по номеру (212) 863-5414. Чтобы получить бланк заявления для аннуляции регистрации в системе eCertification, отправьте письмо на электронную почту HPD [ecertadmin@hpd.nyc.gov](mailto:ecertadmin@hpd.nyc.gov) или позвоните в HPD по номеру (212) 863-5414. В электронном письме или текстовом сообщении просьба указать район и адрес зарегистрированной недвижимости. Аннулировать регистрацию в системе eCertification может только лицо, указанное в качестве юридически ответственного, или владелец недвижимости, который является физическим лицом.

---

## **Ежегодная регистрация в Жилищно-коммунальной администрации штата Нью-Йорк**

Согласно законодательству штата Нью-Йорк, владельцы жилых помещений должны подавать формы регистрации квартир в Жилищно-коммунальную администрацию (Homes and Community Renewal, HCR) штата Нью-Йорк, а также предоставить каждому арендатору, проживающему в здании, экземпляр формы регистрации, которая касается его арендуемого жилья.

Ежегодная регистрационная информация содержит информацию о квартирах по состоянию на 1 апреля регистрационного года и подается через онлайн-систему для подачи заявления о регулировании арендной платы владельца (Owner Rent Regulation Application, ORRA).

Владельцам зданий с регулируемой арендной платой, не зарегистрированных в Управлении по арендной плате HCR, необходимо будет подать бумажный экземпляр первичной регистрационной формы, которая относится к регистрационному году, когда на здание впервые стали распространяться условия стабилизации арендной платы. Такое здание, как правило, построено недавно и подлежит стабилизации арендной платы в связи с получением налоговых льгот согласно разделу 421a и/или регулятивному соглашению г. Нью-Йорка.

Более подробную информацию можно найти на веб-странице [www.hcr.ny.gov/rent-registration](http://www.hcr.ny.gov/rent-registration).